



Comune di Fiorenzuola d'Arda

Avviso esplorativo per manifestazione di interesse per alienazione all'Ente comunale di un terreno sul quale edificare il nuovo Palazzetto dello Sport

L'Amministrazione Comunale di Fiorenzuola d'Arda, in coerenza con gli orientamenti programmatici espressi nelle Linee Programmatiche 2021-2026, è alla ricerca di un'area sulla quale costruire il nuovo Palazzetto dello Sport; a tal fine avvia un'indagine finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per l'alienazione all'Ente di un terreno sito nell'ambito urbano del Capoluogo idoneo per tale destinazione.

Premesse

L'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali era disciplinato, fino all'anno 2019, dal D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, ed in particolare dall'art. 12, comma 1-ter di tale testo legislativo, la cui applicazione è cessata a decorrere dall'anno 2020 in forza della disposizione dell'art. 57, comma 2, D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili*", convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157.

Alla luce di tale modifica legislativa, non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali, né la dichiarazione di indispensabilità ed in dilazionabilità all'acquisto né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa.

Quanto alle procedure per l'individuazione dell'immobile da acquistare e quindi di scelta del contraente, si richiama il parere della Commissione speciale del Consiglio di Stato reso nell'Adunanza dell'11/04/2018, parere n. 01241 dell'11/04/2018-10/05/2018, dal quale si evince che anche per l'acquisto di beni immobili da parte delle PP.AA. sono obbligatorie procedure comparative ad evidenza pubblica.

Il suddetto parere precisa infatti che l'art. 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, letto in combinato disposto con l'art. 17, lett. a) del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m., comporta che in riferimento ai contratti "*aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni*" vanno rispettati i principi "*di Economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*", previsti dal citato art. 4 per tutti i contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.; conseguentemente la vigilanza e il controllo sui detti contratti pubblici sono attribuiti all'Autorità Nazionale Anticorruzione ai sensi dell'art. 213 del Codice.

Con delibera di Giunta Comunale n. 212 del 30/12/2021, esecutiva, è stato pertanto espresso, indirizzo operativo favorevole all'affidamento alla società partecipata Fiorenzuola Patrimonio S.r.l. delle attività strumentali alla realizzazione di un nuovo Palazzetto dello Sport, volte anche all'acquisizione di uno studio di fattibilità tecnico economica che consenta la partecipazione a bandi, tra cui quelli legati al PNRR.

A marzo, la Fiorenzuola Patrimonio ha definito un progetto di fattibilità tecnico economico del nuovo Palazzetto dello Sport, su di un'area presa ad esempio che è possibile definire come ideale in quanto di forma regolare, piana, vicina alla viabilità principale e quindi accessibile in condizioni ottimali.

I bandi a cui si intende partecipare, PNRR in primis, impongono che la proprietà dell'area sia pubblica; a tal fine è indispensabile procedere con una procedura ad evidenza pubblica - manifestazione di interesse - finalizzata ad acquisire offerte di vendita di un terreno localizzato nel centro abitato del Capoluogo, da parte di soggetti pubblici o privati, che abbia delle caratteristiche ottimali per la realizzazione del nuovo Palazzetto.

1. Oggetto dell'avviso

Il presente avviso esplorativo è volto alla individuazione di un'area sita nel centro abitato di Fiorenzuola d'Arda ed in particolare nell'ambito delimitato come da planimetria che si allega al presente avviso (All. "A"), che sia nella piena disponibilità di privati cittadini disposti ad alienarne la proprietà, e dotata di specifiche caratteristiche tali da risultare adeguata alla realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport. L'area sarà classificata come Dotazione territoriale per Servizi Collettivi: Impianti sportivi, con un procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017.

2. Soggetti che possono manifestare l'interesse

Possono manifestare l'interesse i proprietari (persone fisiche e giuridiche) di aree ricadenti nella zona sud-ovest del centro abitato, così come perimetrata nell'All. "A", aventi le seguenti caratteristiche:

- 1) avere una superficie non inferiore a 7.000 mq. anche se materialmente le aree catastali non risultano già frazionate per quella dimensione; in tal caso, la manifestazione d'interesse deve contenere la disponibilità incondizionata ad alienare solo la porzione di terreno ritenuta idonea dal Comune;
- 2) essere servite dalle principali reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, elettricità, gas, pubblica illuminazione, telefono e fibra ottica) secondo un criterio di ragionevole distanza di tali reti dall'area proposta.
- 3) essere direttamente accessibili dalla rete viaria di scorrimento urbano
- 4) non essere gravate da vincoli escludenti
- 5) non avere la necessità di bonifica preventiva all'edificazione
- 6) assenza di vincoli quali ipoteche, pignoramenti, ecc. nonché di eventuali mutui pendenti.

3. Modalità di formulazione delle manifestazioni d'interesse

- compilare e sottoscrivere i moduli All. "B" "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILE" e All. "C" "SCHEDA TECNICA" dell'avviso;
- allegare fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del soggetto dichiarante sottoscrittore;
- inviare tutta la documentazione **entro le ore 12.00 del giorno 18/06/2022** in una delle seguenti modalità:
 - A. via P.E.C. all'indirizzo protocollo@pec.comune.fiorenzuola.pc.it (farà fede la data di invio della comunicazione);
 - B. tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Fiorenzuola d'Arda (orari di apertura dal lunedì al sabato dalle 9.00 alle 13.00), in busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA DI UN TERRENO SUL QUALE EDIFICARE IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT" nonché l'indicazione del mittente.

La manifestazione di interesse, sottoscritta da **tutti i proprietari in caso di persone fisiche** o, nel caso di **persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore munito di poteri di firma** con indicazione e allegazione di copia della procura, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Denominazione del soggetto offerente e natura giuridica (persona fisica o giuridica, impresa commerciale, onlus, ecc.);
- Sede legale (Indirizzo completo);
- Recapiti (telefono, indirizzo e-mail, PEC ove posseduta);
- Nome e Cognome del legale rappresentante o del procuratore delegato;
- Iscrizione alla C.C.I.A.A., ove richiesta dalla normativa vigente;
- Dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m., ove applicabili;
- Offerta economica con indicazione del prezzo trattabile di vendita;
- Accettazione integrale ed incondizionata dell'intero contenuto del presente avviso e di ogni sua clausola e condizione;
- Dichiarazione di essere informato, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa sulla privacy, che i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa ed autorizzazione al trattamento dei dati personali conferiti.

Le manifestazioni di interesse e proposte economiche presentate costituiranno patto d'opzione e proposte irrevocabili di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 180 giorni dalla loro presentazione all'Ente comunale. La pubblicazione dell'avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Fiorenzuola d'Arda alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati ed offerenti.

Il prezzo offerto dai soggetti partecipanti quale prezzo di vendita sarà considerato trattabile per i seguenti motivi:

- una volta individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto risulterà congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, il Comune potrà predisporre e redigere una perizia di stima (valutazione tecnico-economica estimativa), anche mediante incarico ad un soggetto esterno, ad esito della quale il prezzo offerto in sede di manifestazione di interesse potrà essere reputato congruo o meno;
- verrà intrapresa una successiva trattativa di compravendita per determinare e pattuire in via definitiva il prezzo di acquisto;

Fino a quando non sarà concluso tale iter e non saranno stanziati le relative somme a bilancio, non potrà essere conclusa alcuna proposta di acquisto da parte dell'Ente. Qualora la procedura di cui sopra non dovesse concludersi entro 6 (sei) mesi dalla definizione del prezzo d'acquisto, l'offerente potrà ritenersi libero da ogni impegno assunto nei confronti del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

4. Valutazione delle offerte e aggiudicazione provvisoria

Scaduto il termine di presentazione delle offerte e manifestazioni d'interesse, una Commissione interna, valuterà le medesime dal punto di vista economico ed in relazione alla rispondenza e all'idoneità dell'area alle esigenze e strategia dell'Amministrazione legate alla realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport. L'offerente dovrà consentire all'Ente, ogni verifica al fine della predisposizione della perizia di stima del bene. Verrà successivamente individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto apparirà, fra gli altri, il più congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, sia dal punto di vista economico che funzionale. Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. In caso di più offerte di vendita tra loro analoghe, potrà essere richiesta agli interessati la presentazione di una nuova offerta migliorativa. Una volta individuata l'area preliminarmente idonea sulla base delle valutazioni effettuate sulle offerte pervenute dalla Commissione, si proseguirà con i seguenti adempimenti:

- eventuale predisposizione e redazione dal parte dell'Ente comunale di perizia di stima - valutazione tecnico-economica estimativa - del bene scelto ed individuato in via provvisoria;
- la richiesta di valutazione di congruità del prezzo di acquisto, da parte della Commissione competente dell'Agenzia del Demanio;
- assunzione dei necessari atti in via definitiva, tra cui la proposta al Consiglio Comunale dell'acquisizione dell'area alla cui autorizzazione è pertanto subordinata la definizione dell'acquisto, e successivo rogito, precisandosi che le relative spese e la scelta del notaio saranno a carico del Comune, ed escludendosi fin d'ora l'incombente del contratto preliminare di compravendita.

Qualora le parti, non raggiungano un accordo al termine della trattativa diretta di compravendita, verrà redatto apposito verbale in cui le parti medesime daranno atto:

- del mancato raggiungimento di un accordo ai fini negoziali;
- della decadenza dell'offerta del soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, ancorché non decorso il termine dei 180 giorni stabilito quale termine di validità delle offerte;
- della possibilità per il Comune di dichiarare la procedura conclusa con esito negativo.

Si precisa che qualora non pervenga all'Ente comunale alcuna manifestazione d'interesse entro il indicato per la presentazione delle stesse, e pertanto qualora la presente procedura vada deserta, il Comune si riserva successivamente di valutare proposte di soggetti che dovessero manifestare in un secondo momento, l'interesse alla vendita.

5. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'arch. Elena Trento, Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

6. Informativa sul trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali sono trattati in conformità alle vigenti informative in materia di privacy (Reg.UE 2016/679 e D.Lgs.196/2003, così come modificato ed integrato dal D.Lgs.101/2018), per il perseguimento delle finalità istituzionali del Comune, per la corretta gestione dei rapporti con l'interessato e connessi obblighi di legge. I dati possono essere trattati da soggetti autorizzati ed istruiti o da soggetti pubblici e privati che per legge o regolamento sono tenuti o possono conoscerli. I dati saranno conservati per tempi compatibili con la finalità della raccolta e connessi obblighi di legge.

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare:
Settore Servizi alla Città e al Territorio - arch. Elena Trento
tel: 0523 989242, e-mail: urbanistica@comune.fiorenzuola.pc.it

Il Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio
Arch. Elena Trento